

Der Vollständigkeit halber sei noch erwähnt, daß die Vertragsurkunden mit erforderlichen Belehrungen und Hinweisen des Notars sowie Versicherungen der Beteiligten enden. In Grundstücksveräußerungsverträgen werden — zur Erleichterung der Arbeit der Grundbuchsachbearbeiter — im Anschluß an die Auflassung alle Grundbucheinträge an einer Stelle nach den rechtsgeschäftlichen Vereinbarungen der Beteiligten zusammengefaßt.

In den Belehrungen wird z. B. darauf hingewiesen, welche Genehmigungen staatlicher Organe zur Wirksamkeit eines Vertrags erforderlich sind, unter welchen Voraussetzungen die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung erteilt wird, wann das Eigentum an dem veräußerten Grundstück auf den Erwerber übergeht, wie der Veräußerer bei einer vereinbarten Schuldübernahme von seiner Schuld durch den Erwerber befreit wird (§ 416 BGB), daß durch den Erwerb eines Wohnhauses der Erwerber nicht zugleich das Recht auf eine Wohnung in diesem Hause erworben hat usw.

Die Beteiligten versichern beispielsweise, daß sie zum Vertrag, insbesondere zum vereinbarten Kaufpreis, keine Nebenabreden getroffen haben u. ä. m.

Das am Schluß des Beitrags abgedruckte Muster soll unsere Vorstellungen verdeutlichen.

Zusammenfassend können die Ergebnisse bei der Entwicklung eines neuen Beurkundungsstils etwa so eingeschätzt werden:

1. Vor der Beurkundung eines jeden Rechtsgeschäfts werden alle politischen und ökonomischen Zusammenhänge genau untersucht, um zu vermeiden, daß Beurkundungen vorgenommen werden, die den gesellschaftlichen Fortschritt hemmen.

2. Das Rechtsgeschäft wird nicht losgelöst von der gesellschaftlichen Umgebung abstrakt beurkundet, sondern es wird in der Urkunde offen dargelegt, welche objektiven und subjektiven Zusammenhänge bestehen.

3. Die an dem Rechtsgeschäft beteiligten Bürger können ihre persönlichen Interessen, die sie mit dem Abschluß des Vertrags verfolgen, in das richtige Verhältnis zu den gesellschaftlichen Forderungen setzen. Dadurch ist auch für sie der Zusammenhang zwischen dem Ich und dem Wir leichter erkennbar.

4. Alle am Genehmigungsverfahren beteiligten staatlichen Organe können sofort überblicken, was vor sich geht, und leichter erkennen, ob gesellschaftliche Interessen mit der Durchführung des vorgelegten Vertrages gefährdet werden.

Damit ist im Interesse der Bürger eine Voraussetzung geschaffen, daß über ihre Verträge schneller entschieden werden kann und genehmigte Verträge kurzfristig erfüllt werden können.

Muster eines Grundstücksveräußerungsvertrags

Verhandelt

in T. am 10. Oktober 1961

Vor dem Notar
H. M.

des Staatlichen Notariats T. erschienen heute:

1. Herr W. B., Rentner und früherer Postbetriebsassistent aus G., Kreis T., geb. am ..., ausgewiesen durch Personalausweis Nr. ...
 2. Herr F. M., Waldarbeiter aus G., Kreis T., geb. am ..., ausgewiesen durch Personalausweis Nr. ...
- zu einer Vertragsbeurkundung.

Herr W. B. ist eingetragener Eigentümer eines unbelasteten kleinen Landwirtschaftsbetriebes in Größe von... ha in G. mit einem steuerlichen Einheitswert von ... DM, den er im Wege der Erbauseinandersetzung

im Jahre 1949 erworben hat. Das Grundbuchheft wurde von dem Notar am ... eingesehen.

Die Ackerfläche der Wirtschaft hat Frau I. M., die Ehefrau des Waldarbeiters F. M., in die LPG „Vorwärts“ Typ I in G. eingebracht. Sie ist Mitglied dieser LPG. Pächter dieser Flächen ist jedoch der Ehemann

F. M. Er will sein Arbeitsverhältnis mit dem Staatlichen Forstwirtschaftsbetrieb T. lösen und selbst ebenfalls der LPG „Vorwärts“ in G. beitreten. Der Aufnahmeantrag wurde bereits gestellt. Die Wohnung in dem Haus auf der Hofstelle ist zur Zeit an die Familie O. Z. vermietet. Stall und Scheune der Hofstelle sind zur Zeit ungenutzt.

Herr B. will die Wirtschaft veräußern, um mit dem Kaufpreiserlös Instandsetzungsarbeiten am Grundstück seiner Ehefrau E. B. durchführen zu können.

Herr M. will das Grundstück als künftiger Genossenschaftsbauer erwerben.

Weiterer Grundbesitz ist bei beiden Vertragsparteien nicht vorhanden.

Der Rat der Gemeinde G. und die LPG „Vorwärts“ in G. haben gegen die Grundstücksveräußerung keine Einwendungen erhoben.

Dies vorausgeschickt, schlossen die Anwesenden folgenden

Kaufvertrag:

§ 1

Herr W. B. (Verkäufer) verkauft an Herrn F. M. (Käufer) sein im Grundbuchheft von G. Band ... Blatt... eingetragenes landwirtschaftliches Grundstück, bestehend aus den in der Flur... der Gemarkung G. gelegenen Flurstücken

Nr. — Hof- und Gebäudefläche links des Weges von Z. nach G. in der Größe von ... Ackerland daselbst in der Größe von ...

Nr. — Ackerland daselbst in der Größe von ... frei von zivilrechtlichen Belastungen.

Inventar ist nicht vorhanden. Der Käufer besitzt selbst ausreichend Inventar.

§ 2

Der Kaufpreis beträgt 4 000 DM (viertausend Deutsche Mark der Deutschen Notenbank). Er wird wie folgt belegt:

1. Sofort nach Vertragsgenehmigung zahlt der Käufer 2 000 DM (zweitausend DM) an den Verkäufer.
2. Weitere 1 000 DM (eintausend DM) zahlt der Käufer bis Ende März 1962 (eintausendneuhundertundzweiundsechzig) und
3. die restlichen 1 000 DM (eintausend DM) bis Ende 1963 (eintausendneuhundertunddreiundsechzig) an den Verkäufer.

Die Teilbeträge werden von Konto zu Konto überwiesen. Sie sind zinslos bis zum Tage ihrer Fälligkeit gestundet und nicht hypothekarisch zu sichern.

§ 3

Die Übergabe des verkauften Grundstücks findet sofort statt.

Der Käufer hat das Grundstück und seine Gebäude besichtigt. Die Haftung für Sachmängel richtet sich nach den gesetzlichen Gewährleistungsvorschriften, auf die im einzelnen hingewiesen wurde.

Die Gefahr für die Verschlechterung des Grundstücks durch Zufall oder höhere Gewalt geht ab heute vom Verkäufer auf den Käufer über.

§ 4

Nutzungen und Lasten am gesamten Grundstück gehen rückwirkend ab 1. Oktober 1961 allein auf den Käufer über.